

Processo: 2442/22.1T8BRG.G1  
Relator: RAQUEL REGO  
Descritores: IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO  
PRESUNÇÕES  
MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
OBRIGAÇÃO DO MEDIADOR  
NEXO CAUSAL  
DIREITO À REMUNERAÇÃO DO MEDIADOR  
RG  
Nº do Documento: RG  
Data do Acórdão: 16-03-2023  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Meio Processual: APELAÇÃO  
Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE  
Indicações Eventuais: 3ª SECCÃO CÍVEL  
Sumário:

*I – Nas presunções judiciais, cabe ao juiz, mediante o recurso às regras de experiência, da normalidade da vida, estabelecer, no caso que se lhe depara para julgamento, o nexo lógico entre o facto ou factos que serve de base à presunção e o facto presumido.*

*Sustentado numa verificação factual já adquirida, conclui pela ocorrência do facto presumido, face ao seu elevado grau de probabilidade, posto que, sem isso, muitas seriam as situações de privação de efectiva tutela do direito.*

*II - A obrigação do mediador não se reconduz à celebração do contrato visado, consistindo a sua actividade em facilitar a conclusão do contrato, pondo em contacto os futuros contraentes.*

*III – Para que haja direito à retribuição, o labor do mediador não tem que ser a única causa da conclusão do contrato, mas tem de ser uma causa próxima e determinante, sem a qual este não teria sido concluído*

Decisão Texto Integral:

## **ACORDÃO NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES**

PROCESSO 2442/22....

Relatora: Raquel Rego

1ª Adjunta: Maria Amália Santos

2º Adjunto: José Manuel Flores

### **I – RELATÓRIO**

*... – MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA., com sede social na Avenida ..., ..., intentou a presente ação declarativa comum contra AA e mulher BB, residentes na Avenida ..., ..., ..., pedindo a condenação dos réus no pagamento de €10.370,32 e respectivos juros de mora vincendos, à taxa comercial, até efetivo e integral pagamento.*

*Para tanto, alega que celebrou com os réus um contrato de mediação imobiliária, em regime de não exclusividade, com vista à promoção da venda de um imóvel da sua propriedade, pelo preço de €169.500,00, nos termos do qual aqueles se obrigaram a pagar-lhe, a título de remuneração, a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo o qual o imóvel viesse efectivamente a ser vendido, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.*

*Ora, tendo promovido a venda do imóvel e angariado um interessado na sua compra, pelo valor de €155.000,00, o réu não veio a aceitar a redução do preço que assim lhe foi transmitida pela autora, mas acabou por vender diretamente o imóvel ao aludido interessado, pelo exato valor de €155.000,00, fazendo-o sem a declaração da intervenção de mediadora imobiliária, assim atuando por forma a furta-se ao pagamento da remuneração devida à autora.*

\*\*

*Os réus contestaram repudiando a obrigação de pagar à autora da remuneração por esta peticionada, invocando que a venda ocorreu sem qualquer intervenção da autora pois que já anteriormente haviam sido abordados pelos compradores, tendo discutido diretamente com os mesmos os termos do negócio.*

\*\*

*O processo seguiu os seus termos, vindo a ser proferida sentença julgando a acção totalmente procedente, condenou os réus a pagarem à autora a quantia de €9.532,50, acrescida dos juros de mora, à taxa comercial em vigor em cada momento, contados desde 9/3/2021 e até integral pagamento.*

\*\*

*Inconformados, apelaram os RR, apresentando alegações onde conclui nos seguintes termos:*

PRIMEIRA: No caso "sub judice", houve um erro manifesto na apreciação da prova testemunhal, designadamente do depoimento da testemunha CC, existindo uma flagrante desconformidade entre aquilo que foi dito pela testemunha em audiência de discussão e julgamento e o que foi julgado provado pelo Meritíssimo Juiz "a quo".

SEGUNDA: O decidido em primeira instância no que concerne à factualidade vertida nos pontos P. e Q. dos factos dados como provados, não encontra suporte visível e razoável na prova gravada, maxime do depoimento da testemunha CC nem nos demais elementos probatórios disponíveis, resultando, por isso, razões mais que suficientes para dar como não provado que o negócio celebrado com os Réus ocorreu devido à intervenção da Autora, bem como a existência de qualquer conluio com os Réus, com vista a excluirmos a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão.

TERCEIRA: A testemunha CC, comprador do imóvel, tinha uma relação de amizade com a testemunha DD, funcionário e prestador de serviços da autora.

QUARTA: Nessa medida, atendendo a esta relação de amizade, conjugada com a circunstância de "nada ganhar ou perder com a presente ação", o depoimento da testemunha CC foi evidentemente sincero e desinteressado, explicando de forma concreta e circunstanciada os motivos que o levaram a celebrar o contrato de compra e venda com os Réus.

QUINTA: Face ao depoimento da testemunha CC conjugado com os demais elementos probatórios disponíveis, somos obrigados a concluir que não se provou que o negócio celebrado entre esta testemunha e os Réus ocorreu devido à intervenção da Autora.

SEXTA: Do depoimento da testemunha CC conjugado com os demais elementos probatórios disponíveis não resulta a existência de qualquer conluio com os Réus, com vista a excluirmos a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão.

SÉTIMA: Do depoimento da testemunha CC, comprador do imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária em apreço, resulta evidente que: antes de efetuar a visita ao imóvel, já tinha conhecimento de que o mesmo se encontrava à venda e respetivo preço, porquanto se encontrava publicitado em várias imobiliárias na internet; aceitou visitar o mesmo com uma imobiliária porquanto era amigo de um colaborador da Autora e pensou fazê-lo ganhar a comissão; após visitar o imóvel, o pai aconselhou-o a ter calma com a decisão, uma

vez que o preço pedido excedia o valor que poderiam pagar; decidiu juntamente com o pai negociar diretamente com os Réu a compra do imóvel; aquando do contacto direto com os Réus, não os informou que tinha visitado o imóvel no contexto do contrato de mediação imobiliária em apreço; não se apercebeu que os Réus tinham conhecimento de que ele tinha visitado o imóvel no contexto do contrato de mediação imobiliária em apreço; logrou obter acordo com os Réus quanto ao preço, porquanto acordou com estes que o imóvel seria vendido sem o recheio da cozinha.

OITAVA: Nessa medida, a factualidade vertida nos pontos P. e Q. dos factos dados como provados, deverá ser considerada por não provada.

NONA: Estamos perante a existência de erro grosseiro na apreciação desta prova e na valoração da matéria de facto que foi feita pela instância recorrida, de flagrante desconformidade entre os elementos probatórios disponíveis e a decisão tomada quanto à matéria de facto vazada nestes pontos da factualidade dado como provada.

DÉCIMA: Destrata, da prova produzida, não resulta minimamente provado toda a matéria vertida nos pontos nos pontos P. e Q. dos factos dados como provados.

DÉCIMA PRIMEIRA: Nessa medida, impõe-se alterar para não provados os pontos P. e Q., dos factos dados como provados.

DÉCIMA SEGUNDA: A alteração da decisão da matéria de facto nos termos acabados de expor, implica a alteração da decisão sobre o mérito da causa, impondo a revogação da dita sentença e a sua substituição por outra que, ajuizando de modo diferente a matéria de facto, julgue e decida da causa conforme o acima alegado.

DÉCIMA TERCEIRA: A sentença ora em crise, quanto à decisão da matéria de direito, salvo o devido respeito, que é muito, foi proferida com base em suposições, não se aceitando a condenação vertida na mesma, por absoluta falta de fundamentação.

DÉCIMA QUARTA: Ora, da matéria de facto dada como provada, mesmo no contexto da sentença recorrida, não resulta a prova da existência do nexa causal entre a atividade da mediadora e a outorga do contrato de compra e venda celebrado pelos réus, nos termos exigidos pelo art. 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8/02.

DÉCIMA QUINTA: Os factos provados não são suficientes para justificar a decisão do tribunal a quo, conclusão que se retira da análise crítica aos factos provados, que se consideram juridicamente insuficientes para demonstrar o nexa causal exigido.

DÉCIMA SEXTA: A Recorrida não tem direito a qualquer remuneração, porquanto os factos provados não permitem configurar qualquer nexa de causalidade entre a actividade desenvolvida e a conclusão do negócio, condições essenciais para a verificação do aludido direito.

DÉCIMA SÉTIMA: É indiscutivelmente pacífico e aceite na jurisprudência, que o direito à remuneração está dependente da relação de causalidade dos atos de promoção e mediação desenvolvidos pela mediadora, que culminam com a perfeição de negócio, bem assim que incumbia, no caso sub judice, à Recorrida, a prova dos elementos constitutivos do referido direito, o que não se verificou. Cfr. Ac. RL de 14.04.2011, proc. 761/07.6TCFUN.L1-2, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Acórdão da Relação de Lisboa, de 14-06-2012 e Ac. TRC 18.02.2014, proc. 704/12.5T2OBR.C1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Acórdão do TRL de 02.12.2014, proc.2330/13.2TBSXL.L1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Ac. RP de 10.02.2015, proc. 1216/11.0YIPRT.P1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Ac. TRP de

21.03.2013, proc. 582/12.4TJPRT.P1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), Direito dos Contratos - O Contrato de Mediação Imobiliária na Prática Judicial: uma abordagem jurisprudencial, Centro de Estudos Judiciários, 2016, pag.48).

DÉCIMA OITAVA:., Dos factos provados, não resulta em momento algum, que a Recorrida tenha praticado qualquer acto que influiu ou foi determinante no negócio celebrado, não se verificando em conformidade qualquer nexos causal, não se aceitando em conformidade a subsunção dos factos provados ao direito aplicável, efectuado pelo Tribunal a quo.

DÉCIMA NONA: Perante o quadro factual dado como provado e atentas as considerações legais, doutrinárias e jurisprudenciais antes expendidas, entendemos que não resultou provado o nexos casual entre a actividade de mediação desenvolvida pela autora e a concretização do negócio visado.

VIGÉSIMA: Com efeito, a matéria de facto emergente da prova produzida nos autos não permite sustentar a existência de nexos causal entre a actividade desenvolvida pela mediadora e a celebração do contrato de compra e venda realizado entre os réus e o comprador.

VIGÉSIMA PRIMEIRA: O dito nexos causal, ou seja, a essencialidade da contribuição da mediadora para a celebração do negócio tem de ser evidenciada através de factos concretos concernentes à actividade que tenha desenvolvido – materializados na descrição das diligências efectuadas – de molde a conduzir os interessados a formular a decisão de realizar o negócio, isto é, a decisão de facto tem de retratar os atos que tiveram influência e que foram fulcrais na tomada de decisão por parte de quem celebra o negócio, requisitos que como vimos, são essenciais à constituição do direito na esfera da mediadora.

VIGÉSIMA SEGUNDA: De acordo com a matéria de facto apurada em 1ª instância, os Réus, pretendendo vender o imóvel identificado nos autos e com o objetivo de diversificar as possibilidades de venda, celebraram contrato de mediação imobiliária com várias mediadoras – sem cláusula de exclusividade -, sendo uma delas a autora, cujo contrato se conhece.

VIGÉSIMA TERCEIRA: Quanto à actividade desenvolvida, em concreto pela Autora, com vista à venda do imóvel, apurou-se que o dia 12 de Janeiro de 2021, foi celebrado entre a autora e os réus o contrato escrito de mediação imobiliária em regime de não exclusividade que consta de fls. 10.; e que em 13 de janeiro de 2021, através da Autora, CC efectuou uma visita ao imóvel dos réus, e que este apresentou uma proposta de aquisição do imóvel, desconhecendo-se se foram discutidas condições da venda ou quaisquer outros pormenores concernentes ao negócio.

VIGÉSIMA QUARTA: Nada mais foi apurado quanto a esta questão - existência do nexos causal entre a actividade da mediadora e a outorga do contrato de compra e venda celebrado pelos Réus.

VIGÉSIMA QUINTA: Podemos assim concluir, desde logo, que face à matéria de facto dada como provada, não foi em função da visita realizada pela autora que o futuro comprador teve conhecimento que o imóvel dos réus estava à venda.

VIGÉSIMA SEXTA: A autora não alegou e conseqüentemente não demonstrou, ter desenvolvido qualquer diligência e/ou discutido quaisquer elementos atinentes ao negócio (durante a dita visita ou depois dela) suscetíveis de pesar na decisão do comprador e que a tenham efetivamente influenciado ao ponto de o determinar a formular

a decisão de realizar a compra do imóvel.

VIGÉSIMA SÉTIMA: Sendo que a circunstância da visita daquela ter sido efetuada em momento temporal próximo da celebração do negócio não significa, de per si, que tenha sido por força e em consequência da mesma que a decisão tenha sido tomada, não existindo factos minimamente elucidativos sobre o nascimento do interesse do comprador na concretização do negócio, e em particular, e com interesse para a discussão, factos que revelem que tal interesse tenha sido gerado e mantido com a intervenção da autora, e designadamente, a partir da referida visita feita ao imóvel.

VIGÉSIMA OITAVA: Ademais, por outro lado ficou provado que, “no dia 14/1/2021, o interessado comprador contactou com o mediador EE, informando-o de que já não tinha interesse na aquisição do imóvel.”

VIGÉSIMA NONA: Considerando a matéria de facto apurada, não vemos como se possa afirmar que a prestação da autora, na qualidade de mediadora, tenha sido causal do negócio realizado, ou que, pelo menos tenha contribuído para o interesse gerado no comprador.

TRIGÉSIMA: Sendo que a conclusão contida na sentença, nomeadamente, quando ali se afirma que “O negócio referido em N. ocorreu devido à intervenção referida em G.” afigura-se genérica e abstrata, porque reportada aos requisitos que deveriam estar demonstrados para que o direito da Autora pudesse ser reconhecido, mas sem que tenha sido elencado suporte factual capaz de sustentar tais conclusões, a nosso ver inexistente, na medida em que uma simples visita ao imóvel – único facto efetivamente ponderado na sentença – desacompanhado de quaisquer outros dados factuais, não pode reputar-se como útil, relevante, determinante da decisão de realizar o negócio.

TRIGÉSIMA PRIMEIRA: Por outro lado, nos termos e ao abrigo do disposto no art. 342º, nº 1, do Código Civil, recai sobre a mediadora o ónus de alegar e provar os factos constitutivos do seu direito, designadamente, as diligências concretamente empreendidas e que se revelaram essenciais no processo decisório do interessado o que não aconteceu.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: Deste modo, face ao exposto, e não estando factualmente comprovada a existência donexo causal entre a atividade da mediadora e a outorga do contrato de compra e venda celebrado pelos réus, nos termos exigidos pelo sobredito art. 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8/02, não pode proceder a pretensão da autora, cabendo dar provimento ao recurso dos réus/apelantes.

TRIGÉSIMA TERCEIRA: A decisão recorrida violou, entre outras, artigo 640.º CPC, a alínea c) do n.º 1, artigos 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8/02, e artigo 342º, nº 1, do Código Civil.

*Conclui pela procedência da apelação, com a conseqüente absolvição dos RR apelantes.*

\*\*

*Foram apresentadas contra-alegações pugnando pela manutenção do decidido.*

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

*Na sentença recorrida foram julgados “**Provados**” os seguintes*

factos:

A. A Autora, comercialmente conhecida por “FF”, dedica-se a atividades de mediação imobiliária, promoção imobiliária, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, construção, conservação e reabilitação de edifícios e outras construções, arrendamento de bens imobiliários próprios, administração de imóveis por conta de outrem, administração de condomínios, angariação e avaliação imobiliária, consultoria para os negócios, gestão e à atividade de intermediação de crédito, com caráter habitual e intuito lucrativo.

B. No exercício da atividade profissional da autora, no dia 12 de Janeiro de 2021, foi celebrado entre a autora e os réus o contrato escrito de mediação imobiliária em regime de não exclusividade que consta de fls. 10, cujo teor aqui se dá por reproduzido, que teve por objeto a promoção da venda, pela autora, do prédio urbano dos réus composto por casa de cave, ... e ... andar, com logradouro, destinado a habitação, sito no Lugar ... ou ..., atualmente, Loteamento ..., ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...39/..., e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...17/urbano.

C. É o seguinte o teor da cláusula 3.2 do contrato referido em B.: “O imóvel será colocado no mercado por um preço (incluindo a remuneração da mediadora) compreendido entre os seguintes valores, 3.2.1 Valor máximo do negócio: 169.500,00€ (...).”

D. O contrato referido em B. foi celebrado pelo prazo de 9 (nove) meses, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer das partes contratantes, sendo que a denúncia por qualquer das partes contratantes deveria ser realizada através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação ao termo do contrato.

E. No contrato referido em B., os réus obrigaram-se a pagar à autora, a título de remuneração, a quantia de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio foose efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

F. É o seguinte o teor da cláusula 5.1.1 do contrato referido em B.: “O Segundo Contraente acorda desde já que caso não seja concretizado o negócio identificado nas cláusulas anteriores e nas condições particulares, por causa a ele imputável, será devida à Mediadora a totalidade da remuneração acordada, desde que esta tenha logrado obter interessado para o negócio (artigo 19 da lei 15/2013 de 8 de fevereiro).”

G. De imediato a autora começou a trabalhar na promoção da venda do imóvel, tendo divulgado o imóvel a um cliente que tinha em carteira, o senhor CC, o qual se mostrou interessado no imóvel e, logo no dia seguinte, 13 de janeiro de 2021, foi visitar a moradia, pelas 15h00, com os mediadores EE e DD.

H. Quando o interessado CC chegou ao imóvel, acompanhado dos mediadores, estes foram recebidos pelo pai do réu, o qual lhes abriu a porta, já que a autora não tinha chaves de acesso à moradia.

I. No decorrer da visita ao imóvel, chegaram à conclusão que afinal o interessado CC era vizinho do réu, sendo ambos conhecidos, por serem ali vizinhos.

J. No final da visita ao imóvel, o interessado apresentou uma proposta

*para aquisição do imóvel, no valor de 155.000,00€.*

*K. Nesse seguimento, após a visita, o mediador EE contactou com o réu dando-lhe conta da proposta apresentada pelo interessado, tendo-se o réu mostrado irredutível com a redução do preço.*

*L. Após a visita, o mediador EE deu conta ao réu de que o interessado era seu conhecido, por serem vizinhos.*

*M. No dia 14/1/2021, o interessado comprador contactou com o mediador EE, informando-o de que já não tinha interesse na aquisição do imóvel.*

*N. No dia 09 de março de 2021, por documento particular autenticado no escritório da Dr.<sup>a</sup> GG, Advogada, com cédula profissional ..., os réus venderam ao interessado CC, e à sua namorada, o imóvel referido em B., pelo valor de 155.000,00€, tendo os réus declarado, no referido documento particular autenticado, que o negócio não fora objeto de intervenção de mediador imobiliário.*

*O. Os réus celebraram com diversas mediadoras imobiliárias contrato idêntico ao celebrado com a autora quanto ao imóvel objeto do mesmo.*

*P. O negócio referido em N. ocorreu devido à intervenção referida em G..*

*Q. Os réus, em conluio com os compradores, excluíram a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão.*

*R. No dia 14 de setembro de 2021, a autora, por intermédio do seu mandatário, e através de carta registada com aviso de receção, interpelou os réus para procederem ao pagamento da comissão constante do ponto 6.2.1, da cláusula 6.<sup>a</sup>, do contrato de mediação imobiliário, no prazo de 10 dias a contar da data da assinatura do aviso de receção, que foi assinado em 15/9/2021.*

**E considerou “Não Provados” os seguintes:**

*1- Na sequência do referido em K., o réu ficou de pensar, tendo solicitado que o contactassem dentro de dois dias.*

*2- Volvidos dois dias, o mediador EE contactou com o réu para saber qual a sua decisão, e poder informar o interessado, tendo o réu informado o mediador que já havia vendido o imóvel.*

*3- O interessado comprador e o réu tinham boas relações de amizade.*

*4- Sem a intervenção referida em G., o negócio não teria sido possível.*

*5- Já antes do imóvel ter sido objeto de qualquer contrato de mediação imobiliária, os compradores haviam feito uma aproximação aos réus com o fim de averiguar se não seria intenção deles vender o imóvel, sendo que, mais tarde, quando se apercebeu de que o mesmo se encontrava à venda, logo decidiram contactar os réus a fim de o visitar.*

*6- Os réus e os compradores reuniram várias vezes no imóvel referido em B. para discutir o negócio, tendo, após essas negociações, os compradores ficado convencidos em adquirir o imóvel.*

**\*\***

*Cumpridos os vistos legais, cumpre decidir.*

*Há que ter presente que o objecto dos recursos é balizado pelas conclusões das alegações dos recorrentes, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso (artigos 635º, nº4 e 639º, nº1, do C. P. Civil). Nos recursos apreciam-se questões e não razões.*

*A apelação que ora se nos apresenta pretende a reapreciação da prova com vista a alterar para não provados os pontos P. e Q., dos factos dados como provados.*

*Além disso, também julga que a subsunção jurídica efectuada não foi adequada, ainda que se mantenha o quadro factual apurada na 1ª instância.*

*Comecemos pelo primeiro dos pontos, enunciando, desde já, os requisitos processualmente exigidos para ele.*

*No quadro da modificabilidade da matéria de facto, desenha o artigo 662º, nº1, do CPC, que “a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.*

*Concomitantemente, o artigo 640º do mesmo diploma, impõe àquele que impugna a matéria de facto o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida.*

*Assim, diz o nº1 de tal normativo que o recorrente deve, obrigatoriamente e sob pena de rejeição, especificar:*

*a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;*

*b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*

*c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.*

*Acrescenta-se, depois, no seu nº2 que quando os meios probatórios invocados tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte, indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.*

*Os pontos P. e Q. têm o seguinte teor:*

*O negócio referido em N. ocorreu devido à intervenção referida em G. (P).*

*Os réus, em conluio com os compradores, excluíram a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão (Q).*

*Na fundamentação atinente, discorreu-se na sentença recorrida de modo sustentado, lógico e minucioso, como se conclui nos termos ali exarados, enunciando que concretos elementos probatórios se mostraram relevantes e capazes de conferir credibilidade e, também, porque motivo outros não tiveram essa qualidade*

*Na apelação não se questiona que todas as testemunhas da autora e o depoimento do réu sustentam a conclusão do tribunal a quo relativa às diligências encetadas pela autora com vista à promoção da venda do imóvel dos réus, concretamente à visita que realizou com o comprador CC e circunstâncias em que veio a decorrer a referida visita, bem como o interesse que este demonstrou no imóvel e a proposta de compra que apresentou, com abaixamento do preço. Como também não se questiona, em sede de recurso, que dos articulados vinha já assente, por acordo, que os réus sabiam que o*

*possível comprador era seu conhecido e vizinho (arts. 14.º e 15.º da contestação).*

*Como, ainda, também é adquirido que a testemunha HH garantiu que foi por intermédio da testemunha DD, que era seu amigo à data, e que lhe anunciou que o imóvel dos réus havia entrado para a carteira da autora, que veio a demonstrar interesse no negócio e a proceder à visita da habitação, nos termos retratados na ficha de visita de fls. 11 verso, só tendo estabelecido contacto direto com o réu após a referida visita.*

*Como, do mesmo modo e agora mais concretamente em relação ao ponto Q. também acompanhamos o tribunal a quo quanto à articulação e valoração dos elementos probatórios.*

*Na verdade, conjuga-se um relevante quadro de indícios que apontam no sentido fixado: a visita ao imóvel, feita pela intervenção da autora, decorreu na presença do pai da ré; esta pessoa tomou conhecimento de que o hipotético comprador era afinal vizinho e conhecido dos vendedores; esse pai referenciou ao réu o possível comprador como sendo o vizinho “dos cães”, segundo as declarações do próprio réu; o inesperado desinteresse do comprador CC, subsequente a uma visita em que se mostrou muito interessado no imóvel; o motivo apresentado à autora para o desinteresse que não se manteve nas negociações directas com o vendedor pelo mesmo valor proposto durante a visita; a procura do réu junto de II, também vizinho, no sentido de averiguar se era ele quem tinha ido ver a casa.*

*Ora, como é sabido, de acordo com o artº 341º do Código Civil, as provas têm por função demonstrar a realidade de um facto.*

*Todavia, a prova não é a certeza lógica mas tão só um alto grau de probabilidade, suficiente para as necessidades práticas da vida (M. Andrade in Noções Elementares de Processo Civil, 1976, pág. 190/191).*

*“As regras da experiência servem para produzir prova de primeira aparência, na medida em que desencadeiam presunções judiciais simples, naturais, de homem, de facto ou de experiência, que são aquelas que não são estabelecidas pela lei, mas se baseiam apenas na experiência de vida”. “Então, elas ficam sujeitas à livre apreciação do juiz.” - Paulo de Sousa Mendes, A prova penal e as Regras da experiência, Estudos em Homenagem ao prof. Figueiredo Dias, III, p.1011.*

*Acresce que o princípio da verdade veio impor a aceitação das presunções naturais como meios de prova, reconhecendo-se que o julgador devia ser autorizado a descobrir a verdade material sem se encontrar limitado e condicionado ao princípio dispositivo e às regras de repartição do ónus da prova – “O Ónus da Prova no Processo Civil”, Rui Rangel, pag.220.*

*Sabemos que as presunções são, por definição do artº 349º do Código Civil, ilações que a lei ou o julgador tiram de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido.*

*Nas palavras deste último autor – pag.222 - «a prova por presunção é de uma importância fundamental, uma vez que existem inúmeros factos com interesse nuclear na procedência de acções que muito poucas vezes podem ser sujeitos a prova directa, obrigando o julgador a ter de contentar-se com meras presunções, sob pena de poderem verificar-se situações de non liquet que constituem verdadeiros actos de negação de justiça».*

*Na mesma linha, o artº 607º, nº4, do Código de Processo Civil, alude a*

*que o juiz deve extrair dos factos apurados as presunções impostas pelas regras da experiência.*

*Temos, pois, por certo que, nas presunções judiciais, cabe ao juiz, mediante o recurso às regras de experiência, da normalidade da vida, estabelecer, no caso que se lhe depara para julgamento, o nexo lógico entre o facto ou factos que serve de base à presunção e o facto presumido.*

*Sustentado numa verificação factual já adquirida, conclui pela ocorrência do facto presumido, face ao seu elevado grau de probabilidade, posto que, sem isso, muitas seriam as situações de privação de efectiva tutela do direito.*

*Os apelantes trazem à colação excertos do depoimento da testemunha CC para, com eles, obter a alteração da matéria dos pontos elencados.*

*No acórdão do STJ, datado de 18.02.2020, Revista n.º 968/15.2T8PNF.P1.S1, consignou-se que não sustenta a modificação da matéria de facto a mera alusão a depoimentos parcelares e sincopados, sem indicação concreta das insuficiências, discrepâncias ou deficiências de apreciação da prova produzida, em confronto com o resultado que pelo Tribunal foi declarado.*

*Não obstante a enunciação de depoimento díspar do provado, para obter vencimento na pretensão, os recorrentes tinham de demonstrar que houve erro de julgamento por parte do Tribunal recorrido, e não apresentar apenas a sua interpretação da prova. Mais concretamente, teriam de demonstrar que a análise integrada da prova feita na sentença está errada, e explicar porquê.*

*Não foi o caso e, ao contrário, de posse daqueles factos – certos – que se acima enunciaram, pode, sustentadamente, afirmar-se que é de todo verosímil que os réus, em conluio com os compradores, excluíram a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão.*

*Há, portanto, prova abundante e credível para que, por recurso à presunção judicial, se dê como acertadamente provada a matéria do ponto Q., que, assim, se mantém.*

*Improcede a requerida alteração à matéria de facto.*

*Subsunção Jurídica:*

*Os apelantes, em sede de direito, advogam que, mesmo sem alteração da matéria de facto dada como provada, ou seja, mesmo no contexto da sentença recorrida, não resulta a prova da existência do nexo causal entre a atividade da mediadora e a outorga do contrato de compra e venda celebrado pelos réus, nos termos exigidos pelo art. 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8/02.*

*É o que cumpre apreciar.*

*A causa de pedir na presente acção assenta na celebração entre as partes de um contrato de mediação e na violação, pelos RR, dos deveres daí decorrentes.*

*De resto, se há matéria que ninguém questiona nos autos é a da qualificação jurídica do contrato em análise, como de mediação imobiliária.*

*Vem provado que, no exercício da atividade profissional da autora, no dia 12 de Janeiro de 2021, foi celebrado entre esta e os réus o contrato escrito que consta de fls. 10, que teve por objeto a promoção da venda, pela autora, do prédio urbano dos réus composto por casa*

*de cave, ... e ... andar, com logradouro, destinado a habitação, sito no Lugar ... ou ..., atualmente, Loteamento ..., ..., freguesia ..., concelho ....*

*Nesse contrato, os réus obrigaram-se a pagar à autora, a título de remuneração, a quantia de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio foose efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.*

*Carlos Ferreira de Almeida define a mediação como o «contrato pelo qual uma das partes (o mediador) se obriga, mediante remuneração, a promover negociações ou a indicar a contraparte para a formação de um contrato que a outra parte no contrato de mediação (o cliente) pretende celebrar» - Contratos, II, pag. 186, 4ª edição.*

*O acórdão da Relação de Coimbra de 16.10.2007, proferido no processo 408/05.5TBCTB.C1 (CJ 2007, IV, 33) também consignou que «O contrato de mediação pressupõe, essencialmente, a incumbência a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio».*

*Especificamente sobre a mediação imobiliária, rege actualmente a Lei 15/2013, a partir de cujas normas próprias Hígina Castelo o define como «aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objeto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação» - , “Contrato de mediação, Estudo das Prestações Principais”, pag.38, cuja obra seguiremos aqui de perto. Em geral, pode dizer-se que a obrigação do mediador não se reconduz à celebração do contrato visado, no caso, a venda do aludido prédio, mas tão só a de conseguir comprador pelo preço determinado pelo proprietário do mesmo, não actuando nem em seu nome, nem em nome de quem o contratou.*

*Nessa linha de distinção entre a actividade de mediação e o contrato almejado a celebrar, já se recolhia do acórdão do STJ de 09.03.1978 (BMJ 275, pp. 183-90º) que a mediação é como um contrato acessório, na medida em que tem em vista a celebração de um outro, em resultado da actuação do mediador.*

*E, sem afastar esse entendimento, dando-lhe até melhor guarida, o artº 2º, nº1, da Lei 15/2013, preceitua que «A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis».*

*«O mediador desenvolverá a atividade pretendida pelo seu cliente no interesse de ambos, sabendo que só será remunerado se for bem sucedido na procura e se, na sequência disso, o cliente vier a celebrar o contrato desejado, celebração que se mantém na disponibilidade deste. A faculdade do mediador tem como contraponto a liberdade do cliente relativamente à celebração do contrato desejado – sem prejuízo de casos especiais, como o contrato com cláusula de exclusividade ou o contrato de leilão, e da proibição do abuso de direito» - Hígina Castelo, obra citada, pag.362, - acrescentando a autora que «o contrato de mediação, por definição, não autoriza o mediador a intervir no contrato desejado em representação do*

cliente».

*Podemos, então, afirmar como traço denominador comum à doutrina e à vastíssima jurisprudência publicada, que a actividade do mediador consiste em facilitar a conclusão do contrato, pondo em contacto os futuros contraentes.*

*Ora, como resulta dos autos, a autora, de imediato, começou a trabalhar na promoção da venda do imóvel, tendo-o divulgado a um cliente que tinha em carteira, a testemunha CC, o qual se mostrou interessado no imóvel e, logo no dia seguinte, 13 de janeiro de 2021, foi visitar a moradia, pelas 15h00, com os mediadores EE e DD. Terminada a visita ao imóvel, o interessado apresentou uma proposta para aquisição do imóvel, no valor de 155.000,00€ e, nesse seguimento, após a visita, o mediador EE contactou com o réu dando-lhe conta da proposta apresentada pelo interessado, tendo-se o réu mostrado irredutível com a redução do preço.*

*Mas, afinal, como também se provou, o aludido CC veio a adquirir o imóvel aos RR pelo exacto preço rejeitado, o que foi feito por documento particular autenticado, no qual os RR declararam que o negócio não fora objeto de intervenção de mediador imobiliário. Impõe-se apurar sobre o nexu entre a atividade contratual do mediador e o evento, no caso a compra e venda, dado nesse nexu assentar o direito à remuneração do mediador, como decorre do artº 19º da Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro.*

*Ora, neste domínio, citando, uma vez mais, Higinia Castelo, na sua publicação, pode ler-se (pag.185) que «Desde cedo, a doutrina e a jurisprudência advertiram para a necessidade de haver um elo entre a atividade desenvolvida pelo mediador e aquele acontecimento, sob pena de não se entender efetuada a prestação do mediador indispensável ao nascimento do direito à remuneração.*

*O primeiro problema que se coloca neste campo é o da profundidade exigida a esse elo, habitualmente designado por nexu causal. As descrições que dele se têm feito são variadas, apontando no entanto quase todas no sentido de que o labor do mediador não tem que ser a única causa da conclusão do contrato, mas tem de ser uma causa próxima e determinante, sem a qual este não teria sido concluído» - sublinhado nosso.*

*Ora, ciente desta problemática, acertadamente fez-se constar na sentença recorrida que «o nexu causal necessário à atribuição à mediadora do direito à comissão não exige que a sua atividade, com vista à consecução do negócio, seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha participado em todas as tentativas até à sua fase conclusiva, antes sendo apenas necessário que ela indique a pessoa disposta a fazer o negócio e consiga a sua adesão à celebração deste, competindo ao comitente a prova de factos interruptivos de tal nexu», seguindo, aliás, o aresto ali identificado.*

*E também com toda a propriedade de escreveu que « No caso, resulta evidente, em face da factualidade assente, que a atividade de aproximação realizada pela autora, materializada na visita que realizou com o comprador ao imóvel e na negociação que com este estabeleceu e com os réus no sentido da fixação do preço em 155.000,00€, foi causa da subsequente realização do negócio exatamente pelo referido valor de 155.000,00€», não sendo de olvidar que vem até provado que os réus, em conluio com os compradores, excluíram a autora da fase final do negócio para não lhe pagarem a comissão.*

*A sentença em crise é profícua e certa na colação de jurisprudência que, em situações similares, confere à mediadora direito à retribuição, pelo que se dispensa um acréscimo nessa enunciação, impondo-se, também no nosso caso, o reconhecimento e atribuição desse direito à autora.*

*O recurso terá de improceder.*

### **III – DECISÃO**

*Nestes termos e com os fundamentos expostos, acordam os juízes desta secção cível em julgar improcedente a apelação e confirmar a sentença recorrida.*

*Custas pelos apelantes.*